

Protokół
z przeprowadzenia zebrania otwartego nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu
ogólnego gminy Gorzkowice

Protokół sporządziła Pani Magdalena Gemel, w dniu 29 stycznia 2026 r. w Urzędzie Gminy Gorzkowice.

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) w dniu 29 stycznia 2026 r. zorganizowano spotkanie otwarte w Urzędzie Gminy Gorzkowice, dotyczące projektu planu ogólnego gminy Gorzkowice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W spotkaniu otwartym poza przedstawicielkami Urzędu Gminy - Panią Magdaleną Gemel, Panią Agnieszką Korzela oraz przedstawicielkami firmy projektowej WMW-projekt s.c. – Panią dr inż. arch. Danutą Mirowską - Walas – generalnym projektantem planu ogólnego oraz Panią inż. Wiktorią Pisarek – pracownikiem firmy projektowej, wzięło udział 19 osób zainteresowanych przedmiotem dyskusji.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu (osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej).

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Pani Agnieszka Korzela, przywitała zgromadzonych uczestników dyskusji oraz dokonała wprowadzenia.
2. Pani dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas – generalny projektant planu, wyjaśniła cel realizacji planu, przedstawiła uczestnikom spotkania otwartego dotychczasowy przebieg prac nad projektem planu ogólnego z uwzględnieniem poszczególnych etapów procedury oraz ustalenia zawarte w ww. projekcie, co zostało zilustrowane przez Panią inż. Wiktorię Pisarek materiałami graficznymi sporządzonymi w ramach projektu planu ogólnego.

3. Przybyli na debatę publiczną mieszkańcy gminy Gorzkowice zostali poproszeni o zadawanie pytań dotyczących przedmiotowego projektu planu. Poniżej przedstawiono zbiorcze zestawienie tematyczne zgłoszonych kwestii.
- Pan [...] wskazał, że przyjęte regulacje mogą negatywnie wpływać na ceny działek pozbawionych możliwości zabudowy mieszkaniowej.

Pani dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas przyznała, że prawdopodobnie może to mieć wpływ na wartość części nieruchomości. Wyjaśniła jednak, że regulacje wynikają z przepisów ustawowych i gmina nie ma w tym zakresie swobody decyzyjnej. Przypomniano, że celem planu ogólnego jest ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz uzupełnianie istniejących luk w strukturze osadniczej. Podkreślono również znaczną liczbę rezerw budowlanych na obszarze gminy.

W odniesieniu do działki nr 978/2, obręb Gorzkowiczki, zgłoszono postulat ustalenia całej działki jako usługowej.

Pani dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas wyjaśniła, że w ewentualnej uwadze do planu należy precyzyjnie określić zasięg terenu dla planowanej działalności. Wskazała, że działka zlokalizowana w centrum miejscowości nie może zostać przeznaczona pod zakład produkcyjny o znacznej skali. Rodzaj i skala działalności muszą być dostosowane do lokalizacji i jej otoczenia. Podkreślono, że wprowadzenie takiej strefy wymaga uzasadnienia, a w przyszłości w przypadku faktycznego zagospodarowania i konieczności powiększenia terenu możliwe są punktowe zmiany planu ogólnego.

Padło również pytanie dotyczące procedury zmiany planu ogólnego po jego uchwaleniu oraz sytuacji, w której działalność gospodarcza będzie się rozwijać.

Wyjaśniono, że procedura zmiany planu jest zbliżona do procedury jego sporządzenia i wymaga uzgodnień z właściwymi organami. Różnica polega na możliwości dokonywania zmian punktowych, bez konieczności obejmowania całego obszaru gminy.

W przypadku działki nr 1308/2 w Gorzkowicach, dla której złożono wnioski o zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wyjaśniono, że działka znajduje się w wyznaczonej strefie jednorodzinnej od strony północnej, natomiast brak jest możliwości objęcia całej działki taką funkcją. Od strony południowej brak sąsiedniej zabudowy uniemożliwia wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

- Pani [...] (dz. 1309, obręb Gorzkowice) wcześniej złożyła wniosek o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zapytała o zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Pani dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas wyjaśniła, że analogicznie jak w przypadku działki sąsiedniej, brak jest możliwości objęcia całej nieruchomości zabudową jednorodzinną z uwagi na brak zabudowy od strony południowej. Wskazano, że po uchwaleniu planu ogólnego decyzje o warunkach zabudowy będą wydawane wyłącznie w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz że plan ogólny nie odnosi się do inwestycji celu publicznego.

- Pani [...] zapytała o aktualność danych wykorzystywanych przy opracowaniu planu ogólnego oraz o sytuację budynków niezainwentaryzowanych.

Wyjaśniono, że projekt sporządzany jest w oparciu o wskazane ustawowo bazy danych, w tym ortofotomapę, podkłady wydane przez starostwo powiatowe oraz ewidencję gruntów i budynków (EGiB). Uwzględniana jest również zabudowa widoczna na ortofotomapie. Wskazano, że nie zachodzi kolizja pomiędzy realizacją budynku a wejściem w życie planu ogólnego.

W odniesieniu do pytania o możliwość zmiany pozwolenia na budowę w trakcie realizacji inwestycji (wydanego na podstawie decyzji WZ poza OUZ) wyjaśniono, że po uchwaleniu planu ogólnego nie będzie możliwości wprowadzania takich zmian.

- Pani [...] (dz. 607, 608/3, obręb Bujnice) zapytała o nieuwzględnienie wniosku dotyczącego farmy fotowoltaicznej oraz o możliwość zmiany wydanych decyzji WZ.

Pani dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas wyjaśniła, że wniosek nie został uwzględniony ze względu na występowanie urządzeń melioracyjnych. Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu ogólnego.

- Pan [...] (dz. 145–148, obręb Szczukocice Majątek) poruszył kwestię przeznaczenia terenu pod usługi i produkcję oraz możliwość lokalizacji produkcji rolnej (chlewnie, kurniki).

Wyjaśniono, że w planie ogólnym nie można ustalić pełnej dowolności funkcji na jednej działce. Konieczne jest jednoznaczne określenie rodzaju działalności (np. produkcja i usługi albo produkcja rolna). Istotne jest prawidłowe sformułowanie wniosku oraz uwzględnienie uwarunkowań przestrzennych.

- Pan [...] (dz. 239, obręb Krzemieniewice) zapytał o możliwość zwiększenia obszaru produkcji rolnej. Wskazano konieczność złożenia uwagi określającej zakres planowanego poszerzenia strefy.
- Pani [...] (dz. 125, obręb Gorzkowice) zapytała o przeznaczenie działki oraz możliwość budowy w sytuacji posiadania decyzji WZ. Wyjaśniono, że działka znajduje się poza obszarem uzupełnienia zabudowy, jednak jeżeli decyzja o warunkach zabudowy została już wydana, plan ogólny nie będzie stanowił przeszkody w realizacji inwestycji.

W odniesieniu do działek nr 922 i 923 (obręb Gorzkowiczki) wskazano brak możliwości rozszerzenia rdzenia zabudowy stanowiącego podstawę do określenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Jednocześnie podkreślono, że wcześniej wydane decyzje WZ zachowują swoją skuteczność.

Padło również pytanie ogólne dotyczące zabezpieczenia terenów pod kątem rozwoju demograficznego. Ponownie wyjaśniono mechanizm wyznaczania OUZ oraz wskazano na mapie działki, na których możliwa jest realizacja zabudowy.

- Pani [...] (dz. 192, obręb Szczepanowice) zapytała o nieuwzględniony wniosek o zabudowę mieszkaniową. Wyjaśniono, że odmowa wynika z sąsiedztwa linii kolejowej oraz położenia działki poza OUZ.

W odniesieniu do działki nr 522/6, obręb Szczepanowice wskazano, że oznaczono istniejące siedlisko zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem. Wyjaśniono, że możliwa jest przebudowa wyłącznie w granicach wyznaczonej strefy.

W przypadku działki nr 29 (obręb Gorzkowice) wyjaśniono, że teren jest sklasyfikowany jako grunt leśny, a ewentualna zmiana przeznaczenia wymaga uprzedniej zmiany klasyfikacji w ewidencji gruntów, m.in. na podstawie opinii taksatora.

- Pan [...] (dz. 796, obręb Plucice) zapytał o brak przeznaczenia mieszkaniowo-rekreacyjnego. Wyjaśniono, że działka znajduje się poza rdzeniem zabudowy, a zabudowa letniskowa zgodnie z przepisami dotyczącymi wyznaczania stref w planie ogólnym wliczana jest do zabudowy jednorodzinnej. W przypadku uzyskania decyzji WZ oraz pozwolenia na budowę plan ogólny nie będzie miał wpływu na realizację inwestycji.
- Pan [...] (dz. 233/2, obręb Sobaków) zapytał o możliwość rozszerzenia strefy SN oraz dopuszczalny zakres działalności. Wskazano konieczność złożenia uwagi określającej zasięg

strefy. Wyjaśniono, że w strefie dopuszczalne są usługi, jednak realizacja zabudowy po uchwaleniu planu ogólnego będzie wymagała sporządzenia planu miejscowego lub ZPI.

- Pan [...] (dz. 275, obręb Grabostów) zapytał o możliwość zabudowy mieszkaniowej. Wyjaśniono, że brak jest możliwości wyznaczenia rdzenia zabudowy z uwagi na lokalizację działki w obrębie złoża „Bełchatów – Pole Kamieńsk”.
- Pan [...] (dz. 125/4, 125/2, 125/3, obręb Plucice) zapytał o przeznaczenie działek, dla których złożono wnioski o zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną oraz wydano decyzje WZ. Wyjaśniono, że działki znajdują się poza rdzeniem i OUZ, jednak w przypadku posiadania ważnych decyzji WZ możliwa jest realizacja inwestycji na ich podstawie.

Na zakończenie ponownie omówiono możliwość dokonywania zmian w planie ogólnym po jego uchwaleniu oraz przebieg takiej procedury.

Protokół sporządzono w 1 egzemplarzu, z przeznaczeniem do dokumentacji planistycznej.

Protokół zawiera 5 ponumerowanych stron.

Gorzkowice, 29.01.2026 r.

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

.....
(podpis wójta)